4

Дело № 5-89-211/2019

П О С Т А Н О В Л Е Н И Е

17 июля 2019 года г. Феодосия

Мировой судья судебного участка № 89 Феодосийского судебного района (городской округ. Феодосия) Республики Крым Макаров И.Ю., рассмотрев дело об административном правонарушении о привлечении к административной ответственности юридического лица – общества с ограниченной ответственностью «КЕДР» (ИНН: 9108000588, КПП: 910801001, ОГРН: 1149102012905, юридический адрес: адрес, внесена запись о юридическом лице дата), в совершении правонарушения, предусмотренного ч. 25 ст. 19.5 КоАП РФ, -

У С Т А Н О В И Л:

дата консультантом отдела государственного земельного надзора управления государственного земельного надзора управления государственного земельного надзора, землеустройства и мониторинга Государственного комитета по государственной регистрации и кадастру Республики Крым – государственным инспектором Республики Крым по использованию и охране земель, составлен протокол об административном правонарушении, согласно которому дата. ООО «КЕДР», находясь по месту фактического осуществления деятельности: адрес, совершило невыполнение в установленный срок предписаний федеральных органов, осуществляющих государственный земельный надзор, в том числе в отношении земель сельскохозяйственного назначения, или их территориальных органов об устранении нарушений земельного законодательства, за что предусмотрена административная ответственность по ч. 25 ст. 19.5 КоАП РФ.

Судом установлено, что местом совершения административного правонарушения является: адрес, что является юридическим адресом ООО «КЕДР», а административное правонарушение, вменяемое юридическому лицу, носит характер бездействия.

В судебном заседании представитель ООО «КЕДР» по доверенности – Лекун М.Ю., с протоколом не согласилась, вину не признала, представила письменное возражение, доводы, которого поддержала в полном объеме.

Выслушав представителя, изучив материалы дела, мировой судья приходит к следующему.

В силу положений частей 1 и 4 ст. 1.5 КоАП РФ лицо подлежит административной ответственности только за те административные правонарушения, в отношения которых установлена его вина. Неустранимые сомнения в виновности лица, привлекаемого к административной ответственности, толкуются в пользу этого лица.

Протоколом об административном правонарушении от дата установлено, что по результатам проведения проверки исполнения предписания срок, которого установлен до дата (предписание должностного лица № 1/1 к акту проверки от дата № 24), установлено что ООО «Кедр» продолжает использовать многоконтурный земельный участок муниципальной собственности, расположенный по адресу: адресадрес для функционирования автозаправочной станции без наличия предусмотренных законодательством Российской Федерации прав на указанный земельный участок. Нарушение требований земельного законодательства не устранено, предписание должностного лица в срок не выполнено. Информация, об исполнении предписания, с приложением документов, подтверждающих устранение земельного правонарушения в установленный срок не представлена.

В то же время, следует отметить, что ООО «КЕДР» является арендатором объекта недвижимости на основании договоров аренды. Поскольку право пользования земельным участком при аренде здания (сооружения) возникает в силу закона (статья 652 Гражданского кодекса Российской Федерации гласит «По договору аренды здания или сооружения арендатору одновременно с передачей прав владения и пользования такой недвижимостью передаются права на земельный участок, который занят такой недвижимостью и необходим для ее использования»), заключения отдельного договора аренды этого участка не требуется.

Составом административного правонарушения, предусмотренного частью 25 статьи 19.5 КоАП РФ, является невыполнение в установленный срок законного предписания органа, осуществляющего контроль и надзор в области земельного законодательства.

Так, согласно сведениям ЕГРН собственником объектов недвижимости находящихся на спорном земельном участке является ООО «Риалти ЛТД», о чем в ЕГРН сделана запись № 90-90/016-90/016/303/2016-6784/2 от дата

В соответствии с положениями статьи 271 ГК РФ, собственник здания, сооружения или иной недвижимости, находящейся на земельном участке, принадлежащем другому лицу, имеет право пользования предоставленным таким лицом под эту недвижимость земельным участком. При переходе права собственности на недвижимость, находящуюся на чужом земельном участке, к другому лицу оно приобретает право пользования соответствующим земельным участком на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний собственник недвижимости.

Согласно положениям пункта 1 статьи 35 Земельного кодекса РФ и пункта 3 статьи 552 ГК РФ, при продаже недвижимости (переходе права собственности), находящейся на земельном участке, не принадлежащем продавцу на праве собственности, покупатель приобретает право пользования частью земельного участка, занятой этой недвижимостью и необходимой для ее использования, на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний собственник недвижимости.

Исходя из изложенного, право пользования земельным участком, на котором расположен объект недвижимости и необходимым для его эксплуатации, возникает у нового собственника этой недвижимости (ООО «Риалти ЛТД») в силу прямого указания закона в момент государственной регистрации права собственности нового собственника на приобретенный им объект недвижимости.

В соответствии со ст. 209 ГК РФ, только собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц.

Согласно статьи 608 ГК РФ, право сдачи имущества в аренду принадлежит его собственнику. Арендодателями могут быть также лица, управомоченные законом или собственником сдавать имущество в аренду.

Так, между ООО «Риалти ЛТД» и ООО «Ритэйл Юг» заключен договор аренды недвижимого имущества, расположенного по адресу: адресадрес

Согласно части 2 статьи 615 ГК РФ, арендатор вправе с согласия арендодателя сдавать арендованное имущество в субаренду (поднаем) и передавать свои права и обязанности по договору аренды другому лицу (перенаем), предоставлять арендованное имущество в безвозмездное пользование, а также отдавать арендные права в залог и вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив, если иное не установлено настоящим Кодексом, другим законом или иными правовыми актами. В указанных случаях, за исключением перенайма, ответственным по договору перед арендодателем остается арендатор. К договорам субаренды применяются правила о договорах аренды, если иное не установлено законом или иными правовыми актами.

Частью 1, абз. 2 ч. 2 ст. 652 ГК РФ, предусмотрено, что по договору аренды здания или сооружения арендатору одновременно с передачей прав владения и пользования такой недвижимостью передаются права на земельный участок, который занят такой недвижимостью и необходим для ее использования. Если договором не определено передаваемое арендатору право на соответствующий земельный участок, к нему переходит на срок аренды здания или сооружения право пользования земельным участком, который занят зданием или сооружением и необходим для его использования в соответствии с его назначением.

В соответствии с договором субаренды от дата № 01/12-РЮ/18, ООО «Кедр» приняло в субаренду недвижимое имущество от ООО «Ритэйл Юг» расположенное по адресу: адрес

Исполнимость предписания является также важным требованием к этому виду ненормативного правового акта, поскольку предписание исходит от государственного органа, обладающего властными полномочиями, носит обязательный характер и для его исполнения устанавливается срок, за нарушение которого наступает административная ответственность. При этом под исполнимостью предписания следует подразумевать наличие реальной возможности у лица, привлекаемого к ответственности, устранить в указанный срок выявленное нарушение.

Поскольку ООО «Кедр» не является собственником объекта недвижимости, находящегося на земельном участке, а право аренды земельного участка, расположенного по адресу: адрес, предоставлено ООО «Риалти ЛТД», то для ООО «Кедр», как для субарендатора объекта недвижимости, находящегося на указанном участке, исполнение Предписаний является невозможным.

В данной ситуации Обществом с ограниченной ответственностью «КЕДР» были приняты все зависящие от него меры по исполнению предписания - направлено обращение арендодателю, собственнику объекта недвижимости. Следовательно, в настоящем деле необходимый элемент состава административного правонарушения, а именно вина арендатора, отсутствует.

Согласно ст. 39.20 Земельного Кодекса РФ, если иное не установлено настоящей статьей или другим федеральным законом, исключительное право на приобретение земельных участков в собственность или в аренду имеют граждане, юридические лица, являющиеся собственниками зданий, сооружений, расположенных на таких земельных участках.

Таким образом, ООО «КЕДР» не может быть привлечен к административной ответственности за неисполнение предписания, обязывающего его оформить право на использование земельного участка, поскольку оформление права землепользования, в силу статьи 39.20 Земельного кодекса Российской Федерации, является правом и обязанностью собственника объекта недвижимости.

В силу положений частей 1 и 4 ст. 1.5 КоАП РФ лицо подлежит административной ответственности только за те административные правонарушения, в отношения которых установлена его вина. Неустранимые сомнения в виновности лица, привлекаемого к административной ответственности, толкуются в пользу этого лица.

В соответствии с ч. 2 ст. 29.4 КоАП РФ, при наличии обстоятельств, предусмотренных статьей 24.5 настоящего Кодекса, выносится постановление о прекращении производства по делу об административном правонарушении.

Согласно п. 2 ч. 1 ст. 24.5 КоАП РФ, производство по делу об административном правонарушении не может быть начато, а начатое производство подлежит прекращению при наличии хотя бы одного из следующих обстоятельств: отсутствие состава административного правонарушения.

На основании изложенного, руководствуясь ч. 2 ст. 19.20, ст.ст. 29.9, 29.10 КоАП РФ, мировой судья, -

П О С Т А Н О В И Л:

Прекратить производство по административному делу в отношении общества с ограниченной ответственностью «КЕДР» об административном правонарушении, предусмотренном ч. 25 ст. 19.5 КоАП РФ, в связи с отсутствием состава административного правонарушения.

Постановление может быть обжаловано в Феодосийский городской суд Республики Крым через мирового судью в течение 10-ти суток со дня вручения или получения копии постановления.

Мировой судья /подпись/ И.Ю. Макаров

Копия верна:

Судья И.Ю. Макаров

Секретарь О.С. Фатеева